SmartLandlord

SOFTWARE PER PROPRIETARI E INVESTITORI IMMOBILIARI

I tuoi immobili. Finalmente in numeri che capisci davvero.

Rendimento a colpo d'occhio, acquisti valutati come si deve, inquilini e documenti in un unico posto — e alla dichiarazione dei redditi niente più scatole piene di scontrini.

IL PROBLEMA

La maggior parte dei proprietari non sa quanto rende davvero il proprio immobile.

Non per trascuratezza, ma perché i numeri sono sparsi in cinque posti diversi.

OGGI

- × Gli affitti nell'estratto conto, le spese nel rendiconto condominiale
- × Un file Excel che non torna più da due anni
- × Ricevute nel raccoglitore, nella casella email e sul telefono
- × Il rendimento lo conosce solo il commercialista, un anno dopo

CON SMARTLANDLORD

- → Tutti gli immobili e i pagamenti in un'unica panoramica
- → Rendimento e cashflow per ogni immobile, sempre aggiornati
- → Documenti digitali sull'immobile giusto, abbinati in automatico
- → Documenti fiscali pronti tutto l'anno

IN UNA FRASE

SmartLandlord è la piattaforma dove valuti gli immobili, li gestisci e li prepari per il fisco.

Valutare

Conviene comprare? ImmoCheck e analisi della zona fanno i conti prima che tu faccia un'offerta.

Gestire

Inquilini, contratti, pagamenti e spese accessorie, tutto strutturato in un unico posto.

Analizzare

Rendimento, cashflow e andamento del valore, per ogni immobile e sull'intero portafoglio.

Dichiarare

Costi, ammortamento e documenti preparati in modo ordinato per la dichiarazione dei redditi.

Funziona nel browser, senza installazione. Si prova gratis, senza carta di credito.

PANORAMICA DEL PORTAFOGLIO

Quanto rende ogni immobile. E quanto rende il portafoglio nel suo insieme.

Per ogni immobile vedi rendimento lordo, rendimento netto dopo i costi, cashflow al netto del mutuo e l'andamento nel tempo. Sopra, lo stesso calcolo aggregato su tutti gli immobili, così sai davvero a che punto sei.

La differenza rispetto al foglio di calcolo: i numeri arrivano dai pagamenti reali, non da quello che a suo tempo era stato previsto.

Rendimento lordo

Canone annuo in rapporto al prezzo d'acquisto, per ogni immobile e in media.

Cashflow

Quello che resta dopo rata del mutuo, spese condominiali e accantonamenti, mese dopo mese.

Andamento del valore

La valutazione attuale confrontata con il prezzo d'acquisto, su tutti gli immobili.

CO-PILOTA AI

Fai domande, invece di cercare campi.

Il co-pilota conosce i tuoi immobili e risponde a domande normali: quale appartamento rende meno? Quanto mi costa lo sfitto? Conviene rimborsare il mutuo in anticipo?

Prepara anche le comunicazioni per gli inquilini e ti segnala quello che altrimenti sfugge, come scadenze in arrivo o aumenti di costo anomali.

DOMANDE DI ESEMPIO

«Qual è stato il mio rendimento netto l'anno scorso?»

«Quali costi sono aumentati per l'immobile B?»

«Prepara il conguaglio delle spese per l'inquilino.»

«Cosa succede se rimborso 20.000 € in anticipo?»

IMMOCHECK

Sapere se conviene, prima di comprare.

Carichi l’annuncio, l’immobile viene riconosciuto, aggiungi capitale proprio e tasso d’interesse. Al resto pensa l’ImmoCheck: rendimento, cashflow e finanziamento, comprese le spese accessorie d’acquisto del tuo mercato.

01 **Un immobile, non un modulo**

L’annuncio viene letto e trasformato in dati. Tu controlli i valori, invece di ricopiarli a mano.

02 **Costi d’acquisto automatici**

Imposta di registro o IVA, notaio e rogito, registri immobiliari e catasto, provvigione dell’agenzia: è già tutto impostato.

03 **Mutuo calcolato fino in fondo**

Rata, quota capitale e debito residuo su tutta la durata, con il tuo capitale proprio.

04 **Zona valutata**

Livello dei canoni, livello dei prezzi e andamento della zona entrano nella valutazione.

05 **Confrontabile**

Più immobili fianco a fianco, con gli stessi criteri, invece di istinto contro annuncio.

GESTIONE DEGLI INQUILINI

Inquilini, contratti, pagamenti. Senza raccoglitori.

Locazioni

Contratto, deposito cauzionale, durata e canone graduato per ogni unità, con promemoria delle scadenze.

Pagamenti

Gli affitti incassati vengono abbinati all'immobile. Gli insoluti saltano subito all'occhio.

Spese accessorie

Spese a carico dell'inquilino e a carico del proprietario registrate separatamente, con i criteri di ripartizione.

Documenti

Contratti, fatture e rendiconti in digitale sull'immobile giusto, invece che nell'archivio.

Comunicazioni

Lettere agli inquilini generate dai dati già presenti, invece di riscriverle ogni volta da capo.

Manutenzione

Riparazioni e accantonamenti documentati per ogni immobile, sempre tracciabili.

DOCUMENTI E BANCA

Colleghi una volta, poi si ordina da solo.

Fatture, contratti di locazione e rendiconti vengono letti in automatico e i valori giusti finiscono direttamente sull'immobile. I movimenti bancari vengono abbinati agli immobili, così previsto ed effettivo stanno fianco a fianco.

L'effetto non si vede il primo giorno, ma il secondo anno: a quel punto hai uno storico completo che nessuno dovrà ricostruire a posteriori.

→ **Carica il documento**

Basta una foto o un PDF, i valori vengono riconosciuti.

→ **Controlla i valori**

Confermi tu cosa viene acquisito. Niente succede a tua insaputa.

→ **Abbina il pagamento**

Il movimento sul conto trova il suo immobile e il suo inquilino.

→ **Lo storico cresce**

Ogni mese che passa l'analisi diventa più precisa.

FISCO

A gennaio il lavoro è già fatto.

Quello che registri durante l'anno è esattamente ciò che serve al momento della dichiarazione. Invece di mettere in ordine le ricevute, scarichi il prospetto già pronto.

Costi deducibili

Interessi, spese condominiali, manutenzione e gestione, suddivisi per categoria secondo il tuo regime fiscale.

Ammortamento

Quote aggiornate anno dopo anno per ogni immobile, comprese le spese accessorie d'acquisto.

Consegna

Un prospetto che il tuo commercialista può usare direttamente, senza doverti richiamare per chiarimenti.

SmartLandlord prepara i numeri, non sostituisce la consulenza fiscale.

IL CONFRONTO

Di strumenti ce ne sono tanti. Nessuno copre l’intero percorso.

COSA TI SERVE	**Excel** foglio fai da te	**Software gestionali** pensati per i gestori professionali	**Portali immobiliari** calcolatori e annunci	**SmartLandlord** tutto in uno
Rendimento per immobile, sempre aggiornato	in parte	in parte	–	**sì**
Valutare un acquisto prima di comprare	in parte	–	in parte	**sì**
Gestire inquilini, contratti e spese accessorie	–	**sì**	–	**sì**
Abbinare in automatico documenti e movimenti bancari	–	in parte	–	**sì**
Documenti fiscali pronti tutto l’anno	in parte	in parte	–	**sì**
Immobili in più Paesi in un unico account	–	–	–	**sì**
Pensato per proprietari privati, a un prezzo accessibile	**sì**	–	**sì**	**sì**

Confronto per categoria di prodotto, non per singoli fornitori. I software gestionali sono pensati per chi amministra immobili di terzi, i portali immobiliari si fermano al momento dell’acquisto.

COSTI

Meno di un’ora di commercialista. All’anno.

Free

0 €

Per provare, senza carta di credito e senza vincoli di durata.

Starter

9,99 € / mese

Per iniziare con poche unità.

Pro

14,99 € / mese

Il piano tipico per proprietari privati con più immobili.

IL PIÙ SCELTO

Enterprise

19,99 € / mese

Per portafogli più grandi e gestione professionale.

Tutti i prezzi sono IVA esclusa. Con il pagamento annuale sconto del 17 %. Immobili aggiuntivi 5 € al mese ogni 10 unità. Disdici quando vuoi.

PRIMA CHE TU LO CHIEDA

Le tre domande più frequenti.

01 **«Ho solo due appartamenti, ne vale la pena?»**

Proprio per questo. Con due immobili quasi nessuno tiene un prospetto ordinato, ed è proprio lì che in sede di dichiarazione si lasciano per strada più soldi.

02 **«Devo reinserire tutto da capo?»**

No. Contratti e rendiconti vengono letti direttamente dai documenti, tu confermi soltanto. Il resto cresce con l'uso quotidiano.

03 **«E il mio commercialista?»**

Resta. Solo che riceve un prospetto già pronto invece di un raccoglitore, e questo conviene a entrambi.

COME INIZIARE

Per cominciare basta inserire un immobile.

01 **Crea l’account**

Gratis e senza carta di credito. Puoi partire subito.

02 **Inserisci il primo immobile**

Prezzo d’acquisto, superficie, canone. Non serve altro per vedere la prima analisi.

03 **Aggiungi i documenti**

Carica il contratto di locazione e l’ultimo rendiconto, i valori vengono acquisiti da soli.

04 **Collega la banca**

Da qui in poi i movimenti si abbinano da soli.

0 €
PER INIZIARE

Senza
CARTA DI CREDITO

10 min
PRIMO IMMOBILE

Disdici
QUANDO VUOI

PROSPETTIVE · FINE 2026

Immobili in più Paesi, in un unico account.

Con la funzione multi-Paese gli immobili di Paesi diversi vivono in un unico portafoglio. Ogni immobile continua a essere calcolato secondo le regole del suo Paese, ma l'analisi complessiva è una sola.

Così non fa differenza se il tuo prossimo appartamento è una via più in là o oltre confine.

L'obiettivo è tutta l'Europa.

La visione

DOVE STIAMO ANDANDO

Il cerchio si chiude.

Valutare, comprare e gestire funzionano già oggi. Il prossimo passo è la vendita: un'area riservata in cui i numeri di un immobile sono documentati dalla gestione reale, non da un'autodichiarazione.

Alla vendita, il fascicolo dell'immobile passa al compratore, che così non riparte da zero. Per te significa che quello che registri oggi, domani sarà il tuo argomento di vendita.

E quel compratore ricomincia proprio dalla valutazione. Il cerchio si chiude esattamente dove SmartLandlord è già oggi, e tu entri nello stesso punto.



L'area off-market è in sviluppo. Fa fede l'insieme di funzioni attivo nel tuo mercato.